

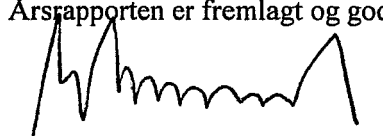
Kay Borch Ejendomme ApS

CVR-nr. 34 22 60 59

Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2015.



Niels Mosegaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Kay Borch Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

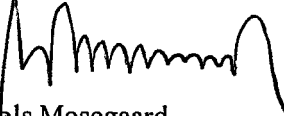
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 22. april 2015

Direktion



Niels Mosegaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Kay Borch Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kay Borch Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

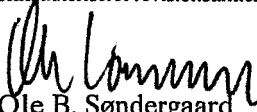
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ikast, den 22. april 2015

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Ole B. Søndergaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kay Borch Ejendomme ApS Sverigesvej 7A 4200 Slagelse CVR-nr.: 34 22 60 59 Stiftet: 1. februar 2012 Hjemsted: Slagelse Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Mosegaard
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S, Korsgade 4, 4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, købe, sælge og administrere fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 242 t.kr. mod 327 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kay Borch Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende skatter.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kay Borch Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	616.944	547.925
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-306.452	-302.095
Driftsresultat	310.492	245.830
Andre finansielle indtægter	44.404	52.846
Andre finansielle omkostninger	-35.697	-84.672
Resultat før skat	319.199	214.004
1 Skat af årets resultat	-77.150	113.250
Årets resultat	242.049	327.254
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	242.049	327.254
Disponeret i alt	242.049	327.254

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	9.239.644	9.094.997
	Materielle anlægsaktiver i alt	9.239.644	9.094.997
	Anlægsaktiver i alt	9.239.644	9.094.997
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	72.822	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	661.178	1.246.009
	Tilgodehavender i alt	734.000	1.246.009
	Likvide beholdninger	490.735	5.680
	Omsætningsaktiver i alt	1.224.735	1.251.689
	Aktiver i alt	10.464.379	10.346.686

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital			
3	Anpartskapital	160.000	160.000
4	Overført resultat	5.855.629	5.613.580
	Egenkapital i alt	6.015.629	5.773.580
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.232.000	1.221.000
	Hensatte forpligtelser i alt	1.232.000	1.221.000
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitut	2.269.588	2.383.531
	Deposita	710.000	710.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.979.588	3.093.531
	Kortfristet del af langfristet gæld	123.206	132.469
	Gæld til pengeinstitutter	0	21.356
	Selskabsskat	66.150	94.750
	Anden gæld	47.806	10.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	237.162	258.575
	Gældsforpligtelser i alt	3.216.750	3.352.106
	Passiver i alt	10.464.379	10.346.686
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	66.150	94.750
Årets regulering af udskudt skat	11.000	-41.000
Nedsættelse af selskabsskat fra 25 % til 22 %	<u>0</u>	<u>-167.000</u>
	<u>77.150</u>	<u>-113.250</u>
 2. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2014		10.000.000
Tilgang		<u>451.099</u>
Kostpris 31. december 2014		<u>10.451.099</u>
Afskrivninger 1. januar 2014		905.003
Årets afskrivninger		<u>306.452</u>
Afskrivninger 31. december 2014		<u>1.211.455</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014		<u>9.239.644</u>
	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2014	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på anpartskapitalen:

Indskudskapital 2011 nom. 80.000 kr. til en overkurs på 5.149.000 kr.

Kapitalforhøjelse 2012 nom. 80.000 kr. til en overkurs på 5.149.000 kr.

Selskabets anpartskapital er opdelt i A og B anparter:

A anparter giver en stemmeret på 1 stemme samt en udbytteret på 4 %

B anparter giver en stemmeret på 10 stemmer samt en udbytteret på 96 %

Noter

	31/12 2014	31/12 2013
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	5.613.580	5.286.326
Årets overførte overskud eller underskud	242.049	327.254
	5.855.629	5.613.580
5. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til Nykredit Danmark A/S	2.392.794	2.516.000
	2.392.794	2.516.000
Heraf forfalder indenfor 1 år	-123.206	-132.469
	2.269.588	2.383.531
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.776.764	1.853.655
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.393 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 9.240 t.kr.		
7. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kay Borch A/S som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.		
Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.		